

## 都市再生基本方針

平成 14 年 7 月 19 日  
閣 議 決 定  
平成 16 年 4 月 16 日  
一 部 変 更  
平成 19 年 12 月 7 日  
一 部 変 更  
平成 21 年 4 月 24 日  
一 部 変 更  
平成 23 年 2 月 4 日  
一 部 変 更  
平成 23 年 10 月 7 日  
一 部 変 更

我が国の活力の源泉である都市について、その魅力と国際競争力を高め、都市再生を実現するためには、官民の関係者が総力を傾注することが重要である。政府は、都市再生におけるこのような取組の共通指針として、都市再生基本方針（以下「本方針」という。）を定める。

### 第一 都市再生の意義及び目標に関する事項

#### 1 都市再生の意義及び目標

##### （都市再生の意義）

都市は、人々の生活や経済活動等の場を提供する我が国の活力の源泉であり、より快適に生活できる場の提供等により都市の魅力を高めるとともに、資本や人材等呼び込み、立地する産業の国際競争力を向上させる都市再生を的確に推進していくことは、国民生活の向上や経済の活性化等の観点から重要である。

都市再生は、50年後、100年後の我が国の都市の姿、国の姿を形作るものであることを踏まえ、中長期的視点に立って、幅広い視野の下、推進していくことが重要である。

我が国は、少子高齢化の進展により、長年続いた人口増加が人口減少へと転換し、高齢者単身世帯及び高齢者夫婦世帯を中心に、高齢者人口が急増していく中で、高齢者が安心して生活し活躍することができる社会、かつ、誰もが子どもを生き育てることのできる社会を構築することが大きな課題となっている。

また、アジアの新興諸国の急速な経済成長を背景として、国際的な競争が激化する中、我が国経済は長年にわたり低迷し、新たな需要と雇用を生み出す成長産業の

育成等が求められている。

このように、我が国の社会・経済が大きな転換期を迎えていることを踏まえ、新たな方向性の下に都市再生を進めることが極めて重要である。さらに、今後発生が想定されている東海地震、東南海・南海地震、首都直下地震等による大規模災害に備え、平成23年3月に発生し、未曾有の被害をもたらした東日本大震災をはじめとする災害における経験から得られる教訓を、今後の我が国における都市再生にかかしていくことが重要である。

#### **(地域の知恵を結集した中長期的な都市構想・戦略の共有)**

都市再生の推進に当たっては、地域の住民、民間企業、NPO、地方公共団体等が連携し、地域が目指す都市の姿やそれを実現するための都市再生の進め方について、地域の知恵を結集して具体性の高い中長期的な都市構想・戦略を確立し、共有することが重要である。

この際、活用可能な資源、直面する課題等は、地域により様々であることを踏まえ、地域特性を踏まえた都市構想・戦略を確立する必要がある。

#### **(都市の基本的構造の在り方)**

人口減少社会の到来等を踏まえれば、都市の機能をできる限りコンパクトなエリアに集中させる都市構造へと転換していくことが重要である。こうしたコンパクトな都市は、ビジネスパーソン同士のコンタクトを容易にすることなど経済活動の効率性を高め、生活する人々が、徒歩や自転車での移動も含め、様々なサービスにより容易にアクセスすることを可能とするほか、職住近接の実現、既存の都市インフラの有効利用による都市経営に係るコストの低減や温室効果ガスの排出抑制にもつながる。

このため、長年続いていた都市の外延化を抑制しつつ、都市の機能を中心部に集約するとともに、必要に応じ、都市外延部の自然再生等を進める必要がある。特に、地方都市等の中で需要の増加が見込めない地域では、需給バランスに配慮し、中心市街地の都市機能の回復を戦略的に進める。また、都市の中心部や駅周辺等で需要の増加が見込まれる地域では、思い切った土地利用の高度化を進め、メリハリのきいた土地利用を進めることにより、機能の集約化を進める。

#### **(経済活動を支える都市)**

都市は、我が国の経済活動の中心である。我が国経済の持続的発展のため、経済活動に関連するコストの低減や企業の集積メリットの実現等を通じ、都市に立地する産業の競争力の向上等を進めるとともに、地域資源の有効活用により地域に根ざした産業を育成する都市環境を整備し、需要や雇用を創出していく必要がある。

#### **(安心して快適に生活できる都市)**

都市は経済活動の場であると同時に、人々の生活の場である。快適に暮らせる住まいの整備、必要とするサービスや就労の場へのアクセスの確保等により、誰もが安心して快適に暮らせる都市環境の整備が重要である。特に、少子高齢化の進展を踏まえ、今後人口の増加する高齢者が安心して快適に生活し活躍することができる環境を整備すること、誰もが安心して子どもを産み育てることができる環境を整備することが必要である。

また、犯罪、交通事故など都市生活におけるリスクをできる限り抑制することが重要である。

#### **(魅力ある美しい都市)**

都市が長年にわたり育んできた文化、歴史、自然等を継承するとともに、新たな文化的価値の創造・発信や緑地や水辺等の整備により、就労、生活する人々だけでなく、観光客を始めとする都市を訪れる人々にとっても魅力ある美しい都市を整備することが重要である。

#### **(災害に強い都市)**

東日本大震災における経験から得られる教訓を踏まえ、大規模な地震、津波、集中豪雨等の自然災害等が発生した場合における都市の人的・経済的被害等を最小化し、都市機能の停止・低下等による被災地域の住民等への負担を抑制するとともに、我が国の経済・社会全体に与える負担を最小限とするための措置があらかじめ十分に講じられた、災害に強い都市づくりを推進することが重要である。

#### **(環境負荷の小さい自然と共生した都市)**

都市における経済活動や人々の暮らしは、国際的に削減が求められている温室効果ガスの排出のほか、廃棄物の排出、大気、水、土壌の汚染等の環境負荷の増大や、生物多様性の損失、ヒートアイランド現象の進行等を引き起こすことを踏まえ、環境負荷の小さい都市を目指すとともに、生物多様性の保全等を通じ、自然との共生を図ることが重要である。

## **2 大都市における都市再生の意義及び目標**

### **(国全体の成長を牽引する大都市)**

国全体の成長を牽引し、国際レベルでの競争優位性を持ちうる産業の育成を担う三大都市圏等の大都市は、経済活動に必要な資金、人材、技術等の集積を通じて、我が国の経済活動等の中核としての役割を果たすものである。

特に、近年は、資金、人材等が国境を越えて大きく動く環境の中、こうした資金、人材等の確保をめぐる、ソウル、シンガポール、上海、天津、香港等のアジアの都市間での競争が激化しており、その中で、急成長を続けている都市が、その国全体

の経済を牽引するエンジンとなっている事例もみられる。

我が国においても、国の成長の牽引役としての大都市の再生を推進し、資金、人材等呼び込み、企業活動を集積させることを可能とするような機能・環境を整備する必要がある。

こうした都市の機能の高度化は、ビジネスパーソン同士のコンタクトを容易にすること等により第三次産業の効率性を向上させるほか、物流コストの低減等により第二次産業の効率性も向上させる。

また、羽田空港の国際化や関西国際空港の完全 24 時間化等による大都市と海外の都市とのアクセスの向上がその他の都市と海外の都市とのアクセスの向上につながる等、大都市の再生は、新たな需要や雇用の創出及び大都市と地方都市等との間の交流等を通じ、地方部も含め、経済の活性化や国民生活の向上に幅広く寄与する。

#### **(質の高い生活のできる大都市)**

都市は経済活動の場であると同時に、都市で働く人々も含む、人々の生活の場である。このため、大都市に立地する産業の競争力の強化に併せて、国際的にみて質の高い生活環境を確保することが重要である。この際、特に大都市における企業等の集積のデメリットをできる限り抑制することが重要である。

大都市は、高齢者人口の増加が、増加数、増加率のいずれの面でも、今後急激に起こる地域である。また、経済成長期の大都市への人口流入に対応して整備された大規模ニュータウン等においては、高齢者人口が特に急増している。このため、今後急増する高齢者が安心して快適に暮らせるよう、都市での生活を支える環境を整備していくことが必要である。

#### **(災害に強い大都市)**

人口や各種機能等が集中し、我が国の経済活動等の中心である大都市は、大規模災害に見舞われた場合、甚大な人的・経済的被害の発生に加え、当該都市の機能の停止・低下により、我が国経済の成長に大きな悪影響をもたらすおそれがある。こうした事態を防ぐ観点から、東日本大震災における経験から得られる教訓を踏まえ、人口・機能等が集中している大都市の特性が、大規模災害が発生した場合における甚大な人的・経済的被害等につながらないようにすること、また、大規模災害が発生した場合においても、基本的な都市機能ができる限り安定的に継続して確保できるようにすることに特段の配慮をすることが必要である。

#### **(大都市に集中した環境負荷の低減)**

温室効果ガスの排出源や自動車交通による大気汚染等の環境負荷が大都市に集中していることを踏まえ、大都市における都市再生の推進に当たっては、環境負荷の低減に特段の配慮をすることが必要である。

## 第二 都市再生のために政府が重点的に実施すべき施策に関する基本的な方針

### 1 都市再生に取り組む基本姿勢

都市再生を重点的に実施するため、以下の基本的方針に沿って対象地域、対象分野などを特定し、優先順位を付けて関係府省が施策を集中する。この際、地域の実情に最も精通した住民、NPO、民間企業、地方公共団体等の連携の下で立案された、地域の資源や知恵を地域の自立や活性化に向けて最大限活用する包括的・戦略的な計画を、「選択と集中」のコンセプトの下、集中的に支援する。

また、都市再生に関する施策は、様々な政策分野に関連することを踏まえ、関係府省は、縦割りを排して密接に連携し、地域の状況に応じて、大胆な規制・制度改革、税制、財政、金融上の措置等を効果的に組み合わせ、地域の創意に基づく取組を総合的に支援する。

さらに、支援の対象とする計画の各プロセスにおいて、第三者の目を入れた客観的な基準に基づく評価を実施し、計画や関連する施策の充実や施策間の整合性の確保等につなげることが重要である。

また、都市再生に関する施策の推進に当たっては、都市とその周辺地域との間でのヒト・モノ・カネの交流・連携を通じ、地域間の共生を促す視点も重要である。

### 2 都市再生に関する施策の基本的方針

#### (関係者との連携)

都市再生に関する施策の推進に当たっては、地方公共団体との連携に加え、PFI、PPP等の手法を活用した社会資本ストックの整備、維持管理等に関する民間事業者との連携により、その知恵と資金を活用することが重要である。

また、「新しい公共」の考え方を踏まえ、地域において様々な分野で活動するNPO等とも積極的に連携し、きめ細かな施策の展開を図ることが重要である。

また、地域からの地域活性化等に関連する様々な相談に一元的に対応するとともに、国の施策に関する地域のアイデア等を積極的に受け止め、国と地域との密接な対話を通じて、関連する施策の改善につなげていくことが重要である。さらに都市再生に係るノウハウの提供等により、各地域においてまちづくりを担う人材の育成支援や専門技術者不足の補完を行う必要がある。

#### (都市のコンパクト化の推進等)

各地域の人口動態等の見込みを踏まえ、都市計画の的確な見直し等を進めるとともに、都市縁辺部の農地、林地等の宅地開発の抑制、公共公益施設や大規模集客施設の適正な立地の促進、需要が見込まれない低未利用地の自然再生、十分なサービス水準を持つ基幹的な公共交通の整備、主要な交通結節点周辺への諸機能の集積、

既存住宅の流通、リフォーム市場の整備や定期借家制度の普及等を通じた既成市街地の空家等の活用、地下空間の有効活用等を推進することにより、需給バランスのとれたコンパクトな都市の実現を図る。

#### (産業の競争力を向上させる環境整備)

都市に立地する産業の競争力の向上や地域資源をいかした産業の育成を図る観点から、都市の将来の産業構造を的確に見据え、土地利用に係る計画の的確な見直し等を進めるとともに、都市機能の高度化が特に必要な都心部や駅周辺等においては、思い切った規制・制度改革の活用等による土地利用の高度化を進める必要がある。また、他都市との間のヒト・モノの移動を容易とし、産業の集積に寄与する道路、港湾、投資効果の高い大都市圏の空港等の整備を戦略的に推進するとともに、都市内の移動を円滑化するために必要となる公共交通機関、道路等の整備を進める。

さらに、既存道路の上下空間の民間開放、交通管制の高度化による交通渋滞の解消等地域の産業の成長への貢献の観点から都市インフラの効率的かつ柔軟な維持・管理を推進するとともに、都市の産業を担う人材を呼び込む質の高い生活環境を整備する。

加えて、都市インフラの整備に関する施策に偏ることなく、都市に立地する企業等の間での連携の促進、ベンチャー等の新たな起業の支援、工場立地に関する手続の円滑化など将来成長が期待される産業の立地を促進するための支援等の産業関連の施策、情報通信技術の利活用の促進等の情報通信技術関連の施策等も含め、都市の産業を支える機能を高めるための総合的な施策を推進することが重要である。

#### (質の高い生活を確保するための諸機能の整備)

子どもから高齢者まで、都市に暮らす人々が質の高い生活を送れるよう、良質な住宅の供給の促進、商業、教育、医療、福祉、保育、文化、レクリエーション等生活を支える諸機能の適切な配置、鉄道駅と自由通路や駅前広場等が一体となった交通結節施設の整備等を通じた都市内の交通ネットワーク整備、緑地の保全及び緑化、高度浄水処理施設の導入等による安全でおいしい水の確保等を推進する。

この際、都市のコンパクト化の必要性を踏まえつつ、地域における需要の中長期的見通しに照らして、ライフサイクルコストの観点も重視しつつ、住宅・建築物、道路、公園、上下水道、河川等の公共施設、公共交通機関等の既存ストックの有効活用を図り、必要に応じストックの更新・充実を円滑に進めていくことが必要である。

さらに、高齢者・障がい者等も含め、あらゆる人々が都市において安心して生活できるよう、住宅・建築物、公共交通機関、道路、信号機、公園等のバリアフリー化を積極的に推進する。

また、都市の中心部ににぎわいをもたらす観点から、中心市街地の活性化や街なか居住の促進等を推進する。

### **(医療・福祉サービスの的確な提供等)**

今後の高齢者人口の増加に対応し、地域の医療、介護等の担い手の連携による医療、介護、健康関連サービスのネットワーク化を、施設におけるサービスと訪問型のサービスが効率的に提供されるよう進めるとともに、これらのサービス機能と住宅、商業等の機能の適切な配置、生活支援サービス等と一体となった高齢者向け住宅の供給等を都市のコンパクト化と併せて、的確に推進することにより、誰もが医療、介護、健康関連サービスに容易にアクセスできる都市環境を効率的に整備する。また、高齢者の社会参加が促進されるよう、都市において提供されるその他のサービス機能へもアクセスしやすい環境の整備を進める。その際、今後我が国と同様に高齢化の進展が予想されている他のアジア諸国でも展開可能なノウハウの蓄積を図ることに留意が必要である。

さらに、健康増進のための活動に取り組みやすい環境の整備を進め、病気や寝たきりの防止等を通じ、医療・介護コストの低減につながるまちづくりを推進する。

### **(急激に高齢化が進展するニュータウン等の再生)**

高齢者の割合及び人数が急速に増加している経済成長期に建設された大規模ニュータウン等では、医療・福祉サービスの的確な供給、コミュニティの再構築等を特に重点的に実施する必要がある。

### **(子どもを生き育てやすい環境の整備)**

誰もが安心して子どもを生き育てられ、子育てしながら働くことのできる環境を整備するため、駅やその周辺等の利用しやすい場所における保育所等の設置等による保育所待機児童の解消、幼児教育、保育の総合的な提供、子育て支援・ネットワークの充実、子育てバリアフリーの推進、職住近接で子育てしやすい街なか居住の推進、良質なファミリー向け賃貸住宅の供給の促進等が必要である。

### **(犯罪等の起きにくいまちづくりの推進)**

防犯カメラの整備、防犯ボランティア活動の活性化、住宅の防犯性能の向上等を積極的に推進することにより、犯罪の起きにくいまちづくりを進めるとともに、歩道整備による安全・安心な歩行空間の創出等の交通安全施設の整備等により、都市における交通事故の抑止を図る。

### **(魅力あるまちづくりの推進)**

観光による地域の活性化にも資する美しく魅力あるまちづくりを推進するため、都市に継承された文化・歴史をいかした良好な都市景観の形成、特色ある文化芸術の活用・創造・発信及び担い手の育成、街のにぎわいの創出、都市公園の整備、都市に残る貴重な緑地の保全及び緑化等を推進する。

また、観光による交流のポテンシャルの高い地域においては、地域の観光資源の有効活用に向けた地方公共団体、民間事業者、NPO等の連携を強化しつつ、観光に関連する規制・制度改革等や、滞在型観光が可能な広域的な観光地の形成、国内外への都市の観光魅力に関する情報発信等を推進する。

## （災害に強いまちづくりの推進）

### ＜基本的考え方＞

東日本大震災における経験から得られる教訓を踏まえ、大規模災害が発生した場合における被害を最小化するとともに、被災後の住民等への負担を最小限とするための施策を、他の都市再生に関連する施策とも連携をとりつつ、総合的に推進するとともに、原子力発電施設における事故に係るものも含め、東日本大震災から得られる教訓に関する検証を各分野において進め、その検証結果に関連する施策の充実にいかしていくことが重要である。

### ＜人的被害等の最小化＞

東日本大震災において甚大な被害をもたらした津波をはじめとする大規模災害による人的・経済的被害等を最小化するため、防災関連のインフラ整備等のハード面の対策のみに頼ることなく、ハード面の施策とソフト面の施策とを柔軟に組み合わせ、大規模災害に対して多重的に防御していくことが重要である。

こうした考え方のもと、ハード面の対策としては、津波等に備えた海岸保全施設、より安全性の高い場所への避難を可能とする津波避難ビル等の避難施設、防災拠点施設や避難路等の整備に加え、住宅・建築物、交通関連施設、上下水道施設等の耐震化、避難、延焼防止や救護・復旧復興活動に有効な道路、公園等の整備や大街区化、道路の無電柱化、行政施設、医療施設、学校施設、警察施設等地域の拠点施設や老朽化し安全性等の面で問題を抱えるオフィスビル・マンション等の更新、密集市街地の防災性の向上、地下施設の防災性の向上、総合的な浸水対策等を長期的かつ広域的な戦略のもと、効率的に進める必要がある。また、移動が容易でない高齢者・障がい者等が多数居住する施設や避難施設として大きな役割を果たす学校施設等を中心に、津波等の災害のリスクの高いエリアへの立地を抑制するための対策を講じることが重要である。

さらに、東日本大震災で大きな被害をもたらした、宅地等の地盤の液状化や大規模造成宅地における土砂流出等についても、被害を抑制するための対策を充実させることが必要である。

また、ソフト面の対策としては、東日本大震災において、避難時の的確な対応が大きな人的被害の抑制につながったことを踏まえ、ハザードマップや多言語表記による避難誘導サインの充実や防災教育等の実施により、自助の考え方のもと、できる限り安全性の高い場所へと避難することの重要性等への理解を深める等住民の防災意識の向上を推進する。さらに、結びつきの強い地域コミュニティが災害時における人的被害の低減や被災後の生活支援においても大きな役割を果たすことを



踏まえ、高齢者も含め多様な世代がコミュニティ活動に参加しやすい環境の整備等を通じて、地域コミュニティの強化を図ることが重要である。

こうした災害による直接的な人的被害を最小化するための施策に加え、災害発生時に被災者に対して機動的に医療サービスが提供等できるよう、災害医療の支援機能を有し、24時間対応可能な救急体制を確保する災害拠点病院の機能充実等を進めることが重要である。

#### <都市機能の停止・低下等の抑制>

東日本大震災において、ライフラインの寸断が被災地域の住民等の生活に甚大な影響をもたらした経験を踏まえ、災害時のライフライン等の損傷が都市全体の機能に与える影響が最小限に抑制され、災害時においても自立的に都市機能が継続される都市づくりを進めることが重要である。また、災害時での機能継続が特に重要な行政施設、医療施設、学校施設、警察施設等地域の拠点施設については、地域の実情を踏まえた耐震性の向上、自家発電機の利用や再生可能エネルギーの活用等による自立・分散型エネルギー源の確保、非常時の通信手段の確保、各種物資の備蓄等を重点的に進めることが重要である。さらに、災害時におけるこうした拠点施設とのアクセスを確保するため、交通関連施設の防災対策の充実、緊急輸送道路の整備を進めることが重要である。

また、災害発生時に都市において的確な応急対策、災害復旧等が行われるよう、東日本大震災における経験から得られる教訓を踏まえ、地域レベルでの災害対応・事業継続に関する計画等について、より具体性の高いものを整備するとともに、地域における災害リスクに関する情報分析・提供等を通じて、地域の企業等による事業継続計画の策定を促すことが重要である。さらに、迅速な復旧・復興につながる地籍整備を促進することが重要である。

また、災害時においても、被災地域への物資の提供、人員等の輸送、情報の収集・発信、エネルギー等の供給ができる限り円滑に行われるよう、交通網、情報通信網、エネルギー供給網等のライフラインについて、防災対策の充実、代替性・多様性の向上、体制の整備を行うことが重要である。

さらに、大規模災害が被災地域の企業の経済活動に甚大な影響を与えるリスクを軽減するため、保険の活用を促すとともに、災害リスクに関する情報分析・提供等を通じて、リファイナンスの頻度の少ない長期資金や災害リスクの低減のための金融的手法を活用しやすい環境の整備を進めることが重要である。

#### <都市間の連携>

東日本大震災においては、あらかじめ締結された協定に基づくものも含め、被災を受けていない都市から、被災地域に対して行われた、物資の提供、ボランティア活動に係る支援、関係機関のペアリング（組み合わせ支援）による地方公共団体職員等の派遣、被災者に対する居住の場の提供等が進められ、被災者の生活支援に大きな役割を果たした。また、その際、被災した太平洋側ルートを代替した日本海側ルートが大きな機能を果たした。

こうした経験を踏まえ、災害時において被災を受けた都市に対して、被災を受けなかった都市による支援が機動的に行われるよう、災害協定の締結、災害発生時の対応に関する知見・知識の共有等による都市間の連携体制の強化を進めるとともに、これを支える広域的な基幹ネットワークの整備・多重化を推進することが重要である。

また、東日本大震災が、東北地方に部品の製造拠点が集中している生産物のサプライチェーンに大きな影響を与えたケース等のように、特定の地域の広域的災害が、当該地域を超えた多大な影響を与えるリスクを勘案し、各種機能について、拠点となる施設の防災性の向上を図るとともに、同一圏域内に存しない都市間の連携のもと分担させる枠組みについても、各分野において検討を進める必要がある。

### (環境負荷の低減と自然との共生)

低炭素社会の実現を図るため、低炭素化の観点から都市計画の見直しを推進し、求心力のあるコンパクトな都市構造への転換を促す。また、老朽化したオフィスビル等の規制・制度改革等を通じた低炭素型への更新、民間投資を誘導するための環境整備等を通じた住宅・建築物のネット・ゼロ・エネルギー／ゼロエミッション化、環境教育に活用できるエコスクールの整備、公共交通機関の利用の促進、自転車道の整備等自転車利用の促進、快適な歩行空間の整備、地域冷暖房等による効率性の高いエネルギーの面的な利用の推進、都市の未利用エネルギーの利用、太陽光、太陽熱、風力等の再生可能エネルギーの活用、スマートグリッドの導入、熱エネルギー利用の推進、新交通管理システムの整備等による自動車交通の円滑化・需要抑制、緑地の保全及び緑化、環境配慮型の公共インフラの整備等を積極的に推進する。さらに、充電施設の整備等を通じ、環境負荷の小さい電気自動車等の利用を促進する環境を整備する。併せて、低炭素社会の実現に向けたライフスタイルの転換を促進する。これらの推進・整備により、スマートコミュニティの構築を図る。

また、温室効果ガスの排出抑制に加えて、地域に与える環境負荷の低減を図ることも重要であることから、廃棄物の発生抑制、循環的利用、適正処分の推進、緑地や水辺の保全、再生、創出等による生物多様性の保全、良好な大気・土壌環境の保全、都市内の水資源の循環利用の促進、下水処理技術の向上等による良好な水環境の保全、ヒートアイランド対策等により、都市から発生する環境負荷の低減及び自然との共生を推進する。

この際、温室効果ガスの排出削減・吸収量のクレジット化その他の仕組みの一層の活用について検討を進め、大都市と地方都市等とで総体として環境負荷の低減が図られるよう取組の連携を推進することにより、効率的に対策を行うことが重要である。

さらに、我が国の優れた環境関連技術をモデル的な都市へと集中投入することにより、未来に向けた環境関連技術に関して世界トップクラスの成功事例を作り出し、これらの技術の国内外への普及展開を図る。

### (安定的な民間都市開発推進のためのファイナンス環境の整備等)

都市機能を今後とも維持・高度化していくためには、金融市場の状況に大きく左右されることなく、都市開発に対する民間投資が持続的かつ円滑に行われることが必要である。

このためには、都市開発に関連する様々なニーズに対応した資金供給が、バランスのとれた形で行われ、不動産の流動化が促進されることが重要である。

特に、いわゆるリーマンショックによる国際的な金融市場の混乱の中、キャッシュフローが安定し、損益面も黒字が確保されているＪリートにおいても資金繰りが逼迫したこと、ミドルリスク資金の供給の縮減に伴い不動産投資市場全体が縮減したことを踏まえ、リファイナンスを必要とする頻度の少ない長期の資金や確保が困難なミドルリスク資金について、安定的に資金供給が行われる環境の整備を進める。

この際、年金基金や個人資産等の国内の資金の積極的活用と併せて、長期資金の供給を積極的に行っている海外の投資家の資金の導入を促進することが重要であり、海外投資家による投資を円滑化するための環境を整備する。

さらに、未曾有の被害をもたらした東日本大震災からの復興に当たっては、公的主体及び民間主体の双方において、多額の資金が必要とされることから、今後、都市開発に係る資金に関する需給がより逼迫した状況が継続していくことが見込まれることを踏まえれば、インフラ整備や都市開発事業等におけるＰＦＩ、ＰＰＰ等の手法の積極的活用に加え、長期の資金等の安定供給のための環境整備の取組を強化していくことが必要である。

また、民間にできることは民間に委ねるとの考えの下、都市再生を支える資金の供給は民間によるものを基本とするが、民間による供給が困難と考えられるミドルリスクの資金供給の分野においては、公的な枠組の下での資金の供給も進める必要がある。さらに、社会資本整備の分野においても、ＰＦＩ事業等に対し民間資金がより円滑に供給される環境の整備を進める必要がある。

加えて、民間都市開発の持続的推進のためには、Ｊリート等の安定稼働に移行した不動産を購入できる主体についても円滑に資金供給が行われることが必要であり、投資家のニーズに沿った的確な情報提供・商品開発を促進すること等により、不動産投資市場の活性化を図る。

こうした民間都市開発に対する資金供給に関する施策と都市計画に関する規制・制度改革、税制、老朽化・遊休化した不動産の再生のための証券化手法の整備、民間都市開発を支えるインフラの整備等その他の民間都市開発を促進するための施策との一体的推進により、民間都市開発を促進することが重要である。

また、不動産取引に関する信頼性の高い情報の供給を通じて、国内外からの投資が促進される不確実性が低く透明性の高い市場の枠組を整備するため、土地の境界を明確化する都市における地籍整備の緊急かつ計画的な促進を図るとともに、不動産取引価格情報の収集・提供の充実、不動産鑑定評価の透明性・信頼性の向

上、不動産価格に係るインデックスの導入の検討等を推進する。さらに、民間都市開発に関連する諸手続（建築確認手続等）や行政による意思決定について、できる限り迅速化を進める必要がある。また、土地利用の高度化等の必要性が高いエリアでの民間都市開発をより効率的に進める観点から、関係者との権利調整を円滑に進める方策について検討する必要がある。

#### （情報通信技術の利活用の促進等による都市機能の高度化）

産業、医療・介護、教育等都市で行われる様々な活動において、業務プロセスの改善等による立地企業の生産コストの低減が実現するよう、必要となる情報通信技術に関するインフラの整備を進めつつ、情報通信技術の利活用を促進することが重要である。

### 3 大都市における都市再生に関する施策の基本的方針

#### （国際競争力の強化のための環境整備）

将来我が国経済を牽引することが期待される産業が育成され、また、グローバルに業務を展開する企業のアジア地域の拠点等の立地が促進されるよう、「選択と集中」のコンセプトの下、新たな需要や雇用を生み出すポテンシャルの高いエリアを中心に、以下の施策を総合的かつ重点的に実施することにより、経済活動の効率性を高める環境の整備を進める。

- ・ グローバルに業務を展開する企業の拠点にふさわしい都市環境を整備するため、土地利用に関する思い切った規制・制度改革等も活用しながら、多様なサービス機能を備え環境にも配慮したオフィス環境の整備、再開発等による低未利用地の土地利用転換、複数の街区に細分化された土地の集約・整形による大街区化、思い切った土地利用の高度化、拠点性を創出する景観形成等を推進する。
- ・ グローバルに業務を展開する企業等の活動を支える国内の高度人材の育成を進めるとともに、グローバルに業務を展開する企業等が業務を進める上で必要となる情報の提供等を行う機能の整備を推進する。
- ・ 羽田空港の24時間国際拠点空港化、首都圏空港を含めた徹底したオープンスカイの推進、関西国際空港の再生、国際空港の容量拡大、ポスト・パナマックス船対応の国際コンテナ・バルク戦略港湾の整備、空港、港湾と公共交通機関、道路等とによる合理的なネットワークの形成、環状道路の整備等により、海外の都市との間のヒトやモノの移動に係るコストの低減等を図る。
- ・ 都市内の移動を円滑にし、ビジネスの効率性を高めるため、公共交通機関の機能の向上、交通結節機能の高度化、道路ネットワークの整備、交通渋滞対策等を推進する。
- ・ 都市における国際的なビジネス活動を支えるコンベンションセンター等の拠点施設や国際水準のサービスアパートメント、ホテル等の施設の整備やMICE

※の誘致・開催を促進する。

- ・ 将来我が国の経済を牽引することが期待されるグリーン・イノベーション、ライフ・イノベーション、アジア経済戦略等に関連する成長分野の産業を育成する観点から、産業活動等に関する大胆な規制・制度改革を推進する。
- ・ 大都市に集積した民間企業、大学・研究機関、NPO等が、連携・協働を通じた相乗効果を生み出すことを促進するための交流機能の整備を推進する。
- ・ 研究施設の整備等世界中から優れた研究者等を引き付ける研究環境の整備を推進する。

※ 企業等の会議、企業の行う報奨・研修旅行、国際会議、イベント、展示会・見本市の総称

### (災害に強いまちづくりの推進)

人口・機能等が集中した大都市における災害の発生が、甚大な人的・経済的被害につながることを防ぐよう、超高層建築物等における長周期地震動対策の充実等高層建築物等の耐震性の向上、ターミナル駅等における安全性の確保、環状道路ネットワークの整備、密集市街地の防災性の向上、大都市沿岸部の工業関連施設の防災対策の強化等防災対策の充実等の施策を特に重点的に推進する必要がある。また、高層建築物、地下施設、交通関連施設等が集中する街区において、建築物等の単体の防災対策にとどまらず、街区全体を見据えた災害時の対応に関するハード・ソフト両面からの官民連携による総合的な計画の策定と当該計画に基づく取組を強化する必要がある。

さらに、東日本大震災が広域的に都市機能の停止・低下等をもたらした経験を踏まれば、首都直下地震等の将来の大都市における大規模災害が発生した場合において、我が国の経済活動を支える大都市の業務機能、行政機能等について、できる限り継続性を確保する体制を整備することが、都市機能に対する国際的な信頼の確保を通じて、大都市の国際競争力の強化を進める上でも重要である。

こうした観点から、高層建築物等の耐震性の向上、自立・分散型のエネルギー源、備蓄物資等を確保した災害に強いビジネス機能等を有する拠点等の整備を促進していくことが必要である。

また、東日本大震災において大量の帰宅困難者を発生させたことを踏まえ、その経験をいかし、より混乱を最小限に抑制させるための対策を講じることが重要である。

### (都市間の連携と役割分担の強化)

我が国の大都市圏では、多くの都市の経済活動等が互いに影響を与えあっている。我が国の大都市等の持続的な成長を実現するためには、同一の大都市圏を構成する大都市間や大都市と周辺の中規模の都市との間で、各都市の地域資源、都市構想・戦略等を踏まえた機能分担を合理的に行う等の連携を強化しながら、都市再生

に関連する施策を推進することが重要である。

さらに、大規模災害の発生が、広域的なエリアにおける機能の停止・低下をもたらすリスクが顕在化した東日本大震災の経験を踏まえ、国土構造のあり方も勘案しつつ、異なる大都市圏の大都市等の間においても、こうしたリスクを踏まえた合理的な機能分担を進めながら、国全体の視点から効率的な形で、大都市等の成長を支える施策を推進していくことが重要である。

#### **(海外の高度人材を呼び込む質の高い生活環境の確保)**

大都市の成長を生み出す専門知識を有する高度人材等を世界中から呼び込むことができるよう、以下の施策を重点的に実施し、大都市で働く人々の生活の質の向上を推進する。

- ・ 国際的に遜色のない良質な住宅の供給の促進
- ・ 外国語表記による標識の設置、外国語による情報の提供等都市生活における言語バリアの解消
- ・ インターナショナルスクール、外国語で利用できる病院等外国人が安心して利用できる諸施設に関する環境整備の促進
- ・ 創造的人材の育成・集積に資する、新たな文化芸術の創造拠点及び多彩で魅力ある文化芸術の発信・交流拠点の形成
- ・ 都市公園の整備を始めとする緑地の保全及び緑化の推進等を通じた都市生活に潤いとゆとりを与える都市環境の整備

#### **(高齢者人口の急増への対応及び保育所待機児童の解消等)**

大都市は、高齢者人口の増加が、今後、特に大規模かつ急速に起こること、郊外部等に経済成長期に建設され高齢者人口が特に急増する大規模ニュータウン等が多数存することを踏まえ、医療・福祉サービス等の的確な提供等の取組を特に重点的に推進する必要がある。また、保育所待機児童は、大都市に集中していることを踏まえ、駅やその周辺等の利用しやすい場所における保育所等の設置等による保育所待機児童の解消を特に重点的に実施する必要がある。

#### **(集積のデメリットの抑制)**

大都市に資金、人材等を呼び込み、企業活動を集積させることは、慢性的な交通渋滞や通勤混雑等のデメリットをもたらす。こうした集積のデメリットをできる限り抑制するため、交通渋滞を解消するための道路整備や交通管制の高度化、公共交通機関の機能向上・利便性向上等による通勤混雑等の緩和やオフピーク時の利用促進等を積極的に進めることが重要である。

#### **(環境負荷の低減)**

大都市に集中している温室効果ガスの排出や自動車交通による大気汚染等の環

境負荷を低減するための取組を特に重点的に推進する必要がある。

### 第三 都市再生緊急整備地域を指定する政令及び特定都市再生緊急整備地域を指定する政令の立案に関する基準その他基本的な事項

#### 1 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定基準

##### (1) 都市再生緊急整備地域の指定基準

都市再生特別措置法第2条第3項に基づき、都市計画・金融等の諸施策の集中的な実施が想定され、市街地の整備を緊急かつ重点的に推進する必要があると判断した地域であって、以下の具体的な指定基準に該当し、本方針第一及び第二の内容に沿った都市再生の推進が見込まれるものを「都市再生緊急整備地域」として指定する。

ア 早期に実施されることが見込まれる都市開発事業等の区域に加え、その周辺で、土地所有者の意向や地方公共団体の定めた計画等に基づき都市開発事業等の気運が存在すると認められる地域

イ 都市全体への波及効果を有することにより、本方針第一及び第二の内容に即した都市再生の拠点となる的確な土地利用の転換が将来見込まれる地域

##### (2) 特定都市再生緊急整備地域の指定基準

都市再生特別措置法第2条第5項に基づき、都市再生緊急整備地域のうち、当該都市の国際競争力強化につながる都市開発事業等の実施が見込まれ、かつ、地域の地方公共団体の関与のもと国際競争力強化の拠点とする上で実現性、具体性等の点で十分な地域の国際競争力強化に向けた都市構想・戦略が、策定・公表されており、地方公共団体による当該地域における都市再生に関連する制度の適切な運用等国際競争力の強化に向けた取組が的確に行われていると認められるもののうち、以下の具体的な指定基準に該当し、本方針第一及び第二の内容に沿った都市の国際競争力の強化に向けた都市再生が見込まれるものを「特定都市再生緊急整備地域」として指定する。

ア 新幹線駅若しくは国内線の空港及び国際線の主要な空港を有し、又はこれらに隣接・近接し、若しくはこれらと交通アクセスが容易であること等により、国内外の主要な都市との往来を円滑に行うことが可能な地域（今後のインフラ整備により、可能となる地域を含む。）

イ 企業の業務活動の場やコンベンションセンター、国際会議場、宿泊施設、外国人ビジネスパーソン等の生活を支える施設等企業の業務活動を助ける諸機能等の都市機能が集積している地域（今後の都市開発事業等の実施により、高度に集積すると見込まれる地域を含む。）

ウ 企業の経済活動が活発に行われ、多くの付加価値が生み出されている地域（今後の都市開発事業等の実施により、多くの付加価値が生み出されると見込まれる

地域を含む。)

## 2 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定の進め方

都市再生緊急整備地域は、全国における都市再生の動きに対応しつつ、都市開発事業や同事業とともに推進される都市機能の高度化等のための取組等の熟度などに応じて、早期の効果発現が見込まれる地域について、当該都市開発事業と一体的に実施される産業機能の高度化等を通じ、都市全体への波及効果を有すると認められるものも含め、指定を行う。

特定都市再生緊急整備地域は、地域の国際競争力強化に向けた都市構想・戦略を踏まえた都市開発事業等の促進を図る地域であることを踏まえ、地域の指定や地域整備方針の内容と当該都市戦略・構想の内容との整合に配慮して指定を行う。その際、地域整備方針の内容には、都市の国際競争力の強化に向けた都市再生の方向性ができる限り具体的に示されることが重要である。

また、本方針第一及び第二の内容を踏まえ、既に指定されている都市再生緊急整備地域について、当該地域における民間事業者、地方公共団体等による都市再生の取組の状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを検討するとともに、都市再生本部において、各都市再生緊急整備地域の地域整備方針について、地域の地方公共団体、民間事業者、NPO等の発意も踏まえ、関係者の連携の在り方、地域整備方針の実現の目途等を示したものと見直すこととする。

さらに、特定都市再生緊急整備地域が指定されている地域については、指定後一定期間を経過したものについては、当該地域における民間事業者、地方公共団体等による都市再生の取組の状況等を踏まえ、必要に応じて特定都市再生緊急整備地域としての指定の見直しを検討するとともに、地域整備方針における特定都市再生緊急整備地域の整備の目標に係る内容についても、必要に応じて見直しを行うことが必要である。

## 3 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域における施策の集中的実施

都市再生緊急整備地域における施策の推進に当たっては、本方針第一及び第二の内容を踏まえるほか、民間の時間感覚に合わせ、関連制度の運用が、できる限り民間事業者等の提案をいかしたものになるよう努めること等により、その創意工夫を最大限にいかすことを主眼として、都市再生特別措置法において規定している都市計画等の特例、金融支援措置だけでなく、許認可の適切な運用、公共施設その他の公益施設の重点的な整備や、都市再生上必要となる施策について、国及び関係地方公共団体が総力を挙げ、当該地域の整備のため緊急かつ重点的な実施に努める。特に、特定都市再生緊急整備地域が指定されている地域における施策の推進に当たっては、都市の国際競争力の強化のために必要となる施策について、緊急かつ重点的



な実施に努める。さらに、施策効果の発現状況等を踏まえ、これらの取組について集中的実施のために不断の見直しを行う。

また、都市再生緊急整備地域の整備に当たって、地方公共団体、民間事業者、NPO等の発意を積極的に反映させるとともに、必要に応じ、都市再生緊急整備協議会を組織し、透明な手続の中で時間を限って関係者間で調整を行い、迅速にその解決を図る。

なお、都市開発事業の熟度や関連する公共公益施設の計画の具体性など条件整備の面で、都市再生緊急整備地域の指定をするまでには至っていない場合には、都市再生本部において、都市再生緊急整備地域の指定に準じた手続により「都市再生予定地域」を設定し、この枠組の中で、地方公共団体、民間事業者、NPO等の関係者による課題整理や対応方針の調整を行い、条件整備を迅速に進めるものとする。

#### 4 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の整備に当たっての配慮等

都市再生緊急整備地域の整備に当たって、本方針第一及び第二の内容を勘案するほか、国土の利用、開発及び保全に関する総合的な計画など国が定める計画との齟齬を来すことのないよう留意する。

また、東日本大震災における経験から得られる教訓を踏まえた防災機能の充実、緑、水、大気、生物多様性、エネルギーや景観など都市の環境の保全・改善や、従前居住者の居住の確保などに特に配慮する。

さらに、当該地域において都市開発事業に係る都市計画提案を行うに際しては、都市計画マスタープランなどを勘案しつつ、民間の創意工夫を十分にいかして進める。

また、特定都市再生緊急整備地域が指定されている地域の整備に当たっては、グローバルに業務を展開する企業にふさわしい拠点性とシンボル性を備えた国際競争力強化に資する景観の形成が図られるよう配慮する。また、総合特別区域法に基づく国際戦略総合特区制度をはじめとする産業の国際競争力の強化に関する他の施策との有機的な連携を図るよう配慮する。

### 第四 都市再生整備計画の作成に関する基本的事項

#### 1 自主性と創意工夫による全国の都市再生の推進

稚内から石垣まで全国の都市を対象として、本方針第一及び第二の内容を踏まえ、身の回りの生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図る都市再生の取組を推進する。

市町村や民間をはじめとした多様な主体による積極的な取組とこれに対する国等の支援の基本的枠組となる

- ・ 民間をはじめとした多様な主体によるまちづくり活動
- ・ 地域の自由な発想がいかせるまちづくりを支援する交付金
- ・ 都市再生に必要な権限の一体化
- ・ 行政と民間まちづくり活動との連携・協働

について、市町村が都市再生特別措置法第46条第1項の規定に基づき作成する「都市再生整備計画」は、民間をはじめとした多様な主体による創意工夫をいかした取組を含め、市町村の自主性を尊重し、少子・高齢化等の地域社会の変化の動向、歴史・風土・景観、環境、生物多様性、産業構造、交通上及び市街地の安全上の課題などの地域の特性に応じ、地域の有形・無形の資源を活用した創意工夫を最大限発揮することを目指すものとする。

都市再生整備計画には、市町村による公共公益施設の重点的な整備に係る事項のみならず、民間をはじめとした多様な主体によるまちづくり活動についても明らかにすることを通じて、都市再生整備計画を土台とした継続的かつ一体的な都市再生を推進する。

## 2 都市再生整備計画において具体的に明らかにされるべき視点等

都市再生整備計画においては、本方針第一及び第二の内容を踏まえ、選択と集中の考え方に立脚し、以下の視点を明らかにしつつ、迅速に実施すべき具体的事業・施策を内容とするものとする。

### ア 得られる成果の重視、ソフトの充実等による戦略的・効率的実施

- 得られる成果を重視し、計画に基づき実施される事業・施策についてできる限り客観的で透明性の高い適正な評価が図られること。
- 既存施設の活用、ソフト施策との連携、民間をはじめとした多様な主体による積極的な取組などを重視することにより、事業・施策の効率的実施と文化、環境、生物多様性、居住等の都市の機能の増進が図られること。
- 構造改革特別区域、地域再生計画、中心市街地活性化基本計画、歴史的風致維持向上計画、観光施策等の活用を含め、関連し合う諸施策と一体的に連携しつつ、相乗効果の発揮が図られること。
- 将来にわたって継続的かつ一体的に都市の多様な機能を確保する施設等の維持管理が図られること。

### イ 民間のまちづくりに関する活動等との連携・協働

- 計画・事業・運営への地域団体等の積極的な参加と民間をはじめとした多様な主体による取組の推進やアイデア・ノウハウ等の活用が図られること。また、必要に応じて、市町村による都市再生整備推進法人の指定や、市町村都市再生整備協議会を組織することにより、官民連携の取組の強化を図ること。
- まちづくりに関する住民、産・学、NPO、一般社団法人や一般財団法人、まちづくり会社、専門家等による主体的な活動や、これらの活動と市町村によ

る活動との協働、これに対応した機動的な事業・施策の実施が図られること。

- 計画区域における道路の占用の特例を適切に活用し、道路空間のオープン化及び適切な維持管理が図られること。都市再生整備計画に道路の占用の特例に係る記載を行う場合には、都市の再生、道路の通行者又は利用者の利便の増進に資するよう、占用主体が行う道路交通環境の維持及び向上を図るための措置を計画に位置づけること。
- 計画区域における都市空間の有効活用、にぎわい創出を図るとともに、都市再生整備歩行者経路協定及び都市利便増進協定等を活用し、都市再生整備推進法人をはじめとした多様な主体による活動との連携の下、公共空間の適切な維持管理が図られること。
- 都市再生整備計画に都市再生整備推進法人、民間企業等が行うまちづくり活動や道路の通行者又は利用者の利便の増進に資する措置等を総合的に計画に位置づけることにより、民間をはじめとした多様な主体による取組が推進されること。